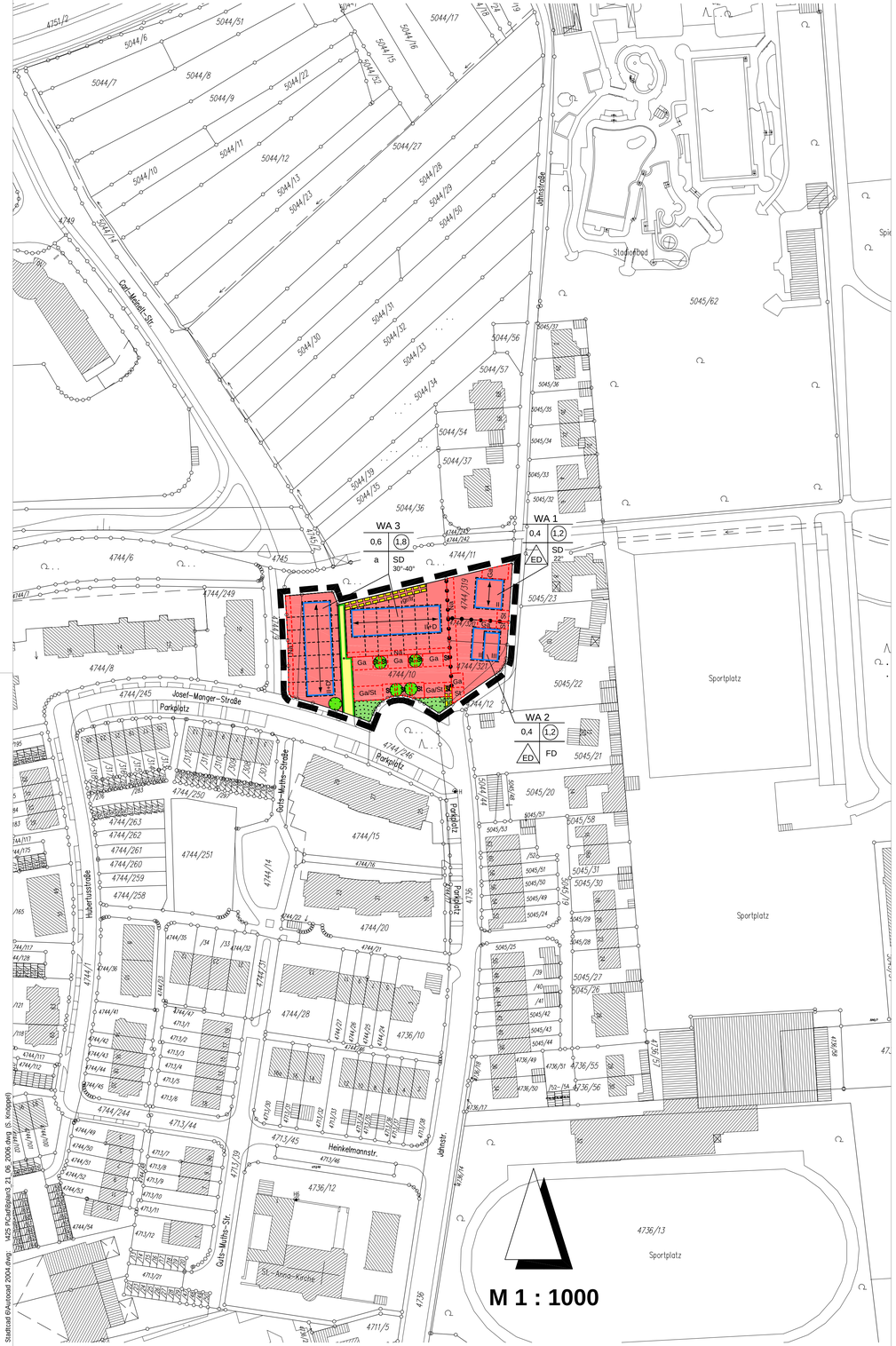


Stattcad 6/Autocad 2004 dwg: 425 P(Aufstellung) 21. 06. 2006 dwg. (S. Knöppel)

A. Festsetzungen

WA — Allgemeines Wohngebiet
Nicht zugelassen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

z. B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird im WA 3 aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe, siehe § 17 Abs. 2 BauNVO, überschritten, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen nicht beeinträchtigt werden.

z. B. (1,2) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

+D — als Vollgeschoß ausbaubares Dachgeschoß

a — abweichende Bauweise
- An die Grundstücksgrenzen innerhalb des Baurechtsrahmens müssen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

FD — Flachdach
SD — Satteldach sind zulässig

- Dachtraufen sind durchgehend auszuführen
- Dacheinschnitte sind unzulässig

Für Reihenhäuser sind:
- Kniestock bis max. 50 cm zulässig
- Gauben (max. 1,50 m breit) bis 1/3 der Trauflänge zulässig

z. B. 30°-40° — Dachneigung

Baugrenze
- Im WA 1 ist ein Vortreten von einem Gebäudeteil bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Tiefe bis zu 1,5 m zulässig.

Stellung der baulichen Anlage - festgesetzt durch die Hauptfirstrichtung

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

Ga — Flächen für Garagen

St — Fläche für Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Na — Fläche für Nebenanlagen
Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von max. 6 m² zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sie nicht zugelassen.

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

GR/FL — Gehrecht zugunsten der Anlieger
LR/FL — Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (private Erschließungswege)

LR/FL — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Poller

Öffentliche Grünfläche

Pflanzgebot für standortheimische Laubbäume gemäß § 9 (1) 25a BauGB, 3 x verschult, Stammumfang mind. 16 - 18 cm.

Begrünung der Baugrundstücke — Auf den Grundstücken sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzungen (heimische Gehölze) gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.
Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken (z. B. Asphaltierung und Betonierung) sind nur soweit zulässig, soweit ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Versickerungsfähigen Belägen ist grundsätzlich Vorrang zu geben.

Dachbegrünung — Die Dachflächen baulicher Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 % sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht darf 5 cm nicht unterschreiten.

Fassadenbegrünung — Soweit möglich sind insbesondere fensterlose oder fensterarme Gebäude dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Mindestgröße der Pflanznischen für Kletterpflanzen beträgt 0,5 m².

Freiflächengestaltungsplan — Im WA 3 ist im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über die Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt.

Gestaltung — Die Häuser innerhalb einer Reihe sind einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Material, Traufhöhe, Dacheindeckung und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Einfriedungen — An Grundstücksgrenzen, entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu 1,20 m zulässig.
Im Bereich der Grundstücksgrenzen bzw. der rückwärtigen Grundstücksbereiche sind Laubhecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände zulässig.
Im Terrassenbereich der Reihen- und Doppelhäuser sind Sichtschutzelemente gemäß Art. 63 Abs. 6 c BayBO zulässig.

Freileitungen — Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

Bestehendes Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

z.B. 130/2 — Flurnummern

Nutzungsschablone — Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Denkmalschutz — Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0
Fax 0951/4095-30 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG)

Energie — Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.
Die Nutzung regenerativer Energien sollte vorrangig sein.
Zumindest für die Brauchwasserbereitung sollten Sonnenkollektoren installiert werden.
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird empfohlen, dass weder Festbrennstoffe noch Öl als Brennstoffe verwendet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 425 P treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 425 M in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 425 I außer Kraft.

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. ..... beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Erörterung zum Bebauungsplan - Konzept in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
Zu dem Konzept des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung und Umweltbericht und allen wesentlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan Nr. ..... in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg, ...

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg

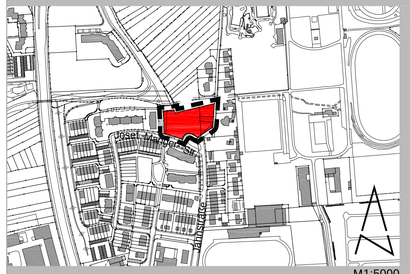
Bamberg, ...

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 425
Blatt: 84-21.5/10 u. 84-20.1/5

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

425P Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich westlich der Jahnstr. und nördlich der Josef-Manger-Str.



M1:5000

Bamberg, 21.06.2006

Baureferat
Stadtplanungsamt

O. Strauss
Baureferent

H. Lang
Bauoberrat

Bearb.: St. Schaefer
Gez.: S. Knöppel

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

425 P

Bebauungsplanverfahren Entwurf

mit integriertem Grünordnungsplan

TEILWEISE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 425 M

für das Gebiet westlich der Jahnstraße und nördlich der Josef-Manger-Straße

Teil I Begründung
Teil II Umweltbericht

Stand: 13.03.2006

Teil I Begründung

1. Anlass der Planung

Es wird vorgeschlagen, das städtische Grundstück an der Jahnstraße in Anpassung an die Umgebung mit verdichteten Einfamilienhausformen zu bebauen. Für das im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Altenheim konnte seit 1994 kein Investor gefunden werden, da es in dieser Größe und an diesem Standort nicht mehr benötigt wird. Die momentane Brachfläche in diesem bebauten Gebiet stellt einen städtebaulich nicht zufriedenstellenden Zustand dar. Daher wird eine Bebauung in gleicher Art und mit gleicher Nutzung wie im übrigen Gebiet befürwortet. Diese bildet den stadträumlichen Abschluss des Wohngebietes.

2. Städtebauliche Situation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das zu bebauende Gebiet liegt nördlich der Josef-Manger-Straße und westlich der Jahnstraße. Es wird im Osten von einem Gehweg in Verlängerung der Guts-Muths-Straße und im Norden von einem Bachlauf, dem sogenannten „Teufelsgraben" begrenzt.

2.2. Planungsrechtlicher Bestand

2.2.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das Grundstück nördlich der Josef-Manger-Straße und westlich der Jahnstraße ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, die nördlich angrenzende Fläche ist Grün- bzw. Biotopfläche mit Bachlauf (Nr. 85 der Stadtbiotopkartierung 1989).

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist gemäß Flächennutzungsplan – Teilplan Landschaftsplan eine Teilfläche eines Bereiches mit erforderlichem Grünordnungsplan. Hinzu kommt die Ausweisung einer Grünverbindung in diesem Bereich, die von Ost nach West verläuft und den Volkspark bzw. den Hauptsmoorwald mit dem Main-Donau-Kanal verbinden soll.

2.2.2 Vorhandenes Baurecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 425 M (vom 26.01.1994) sieht auf dem Gelände an der Kreuzung der Jahn- und der Josef-Manger-Straße (Fl.Nr. 4744/10) ein Altenheim mit IV Geschossen und Tiefgarage vor.

Auf dem nördlich und westlich angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 4744/11) ist eine Park- bzw. Biotopfläche ausgewiesen.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in städtischem Besitz. Dies betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 4744/10 (Fläche für das ehemals geplante Altenheim) und Fl.Nr. 4744/11 (Grün- bzw. Biotopfläche).

2.4. Art und Maß der Nutzung

Die neu zu bebauende Fläche ist derzeit unbebaute Brachfläche.

Das Gebiet ist umgeben von einem IV-geschossigen Gebäude mit Altenwohnungen an der Josef-Manger-Straße im Westen und von bestehender Mehrfamilienhausbebauung, bis zu III+D-geschossig, im Süden. Im Osten, jenseits der Jahnstraße, besteht die Bebauung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, meistens I-II oder II+D-geschossig.

2.5. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist im Süden von der Josef-Manger-Straße und im Osten von der Jahnstraße erschlossen. Eine Stadtbusanbindung ist in der Moosstraße (ca. 300m entfernt) und an der Starkenfeldstraße (ca. 400m entfernt) vorhanden.

2.6. Stadtgestalt

Die städtebauliche Struktur in der direkten Umgebung des Baugebietes ist durch offene Bauweise geprägt. Auffällig ist, dass die einzelnen Hausgruppen bzw. Mehrfamilienhäuser am Ende der Straßenfluchten einen räumlichen Abschluss durch Querstellung bilden. An dieses städtebaulich prägende Erscheinungsbild soll angeknüpft werden.

2.7. Biotopausstattung/Biotopfunktion

Das zu beplanende Grundstück stellt eine Brachfläche mit einzelnen Bäumen und wenigen Hecken dar. Das im Norden gelegene Biotop mit Bachlauf (Nr. 85 der Stadtbiotopkartierung 1989), der sogenannte „Teufelsgraben“ ist Teil des Naherholungsgebietes am Volkspark.

2.8. Erholung

In direkter Nähe befindet sich der Volkspark mit verschiedenen Freizeiteinrichtungen. Der Schwerpunkt liegt auf der Bereitstellung von Sportflächen (z. B. Stadion, etliche Sportplätze verschiedener Sportvereine). Das Stadionbad ist ebenfalls Teil dieses Gebietes mit hohem Naherholungswert. Östlich an den Volkspark schließt der Hauptsmoorwald an.

2.9. Versorgung

Die Nahversorgung des Gebietes ist durch die Einrichtungen an der Kreuzung Starkenfeldstraße / Berliner Ring (ca. 300 m entfernt) und durch in der Umgebung befindliche Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

Da vornehmlich junge Familien in das Plangebiet ziehen werden, ist besondere Aufmerksamkeit auf die Versorgung mit Kindergärten und Schulen zu richten. Kindergärten liegen an der Pödeldorfer Straße in ca. 400 m und an der Ferdinand-Braun-Straße in ca. 500 m Entfernung.

Volksschulen, wie die Pestalozzi- und die Kunigundenschule in der Gartenstadt liegen in ca 1.500 m Entfernung, weiterführende Schulen, wie die Graf-Stauffenberg-Schulen und das Eichendorff-Gymnasium, befinden sich an der Starkenfeldstraße in ca. 800 m Entfernung.

In der näheren Umgebung der neuen Wohnbebauung befinden sich öffentliche Spielplätze am Anfang der Jahnstraße, im Bereich der Fußgängerbrücke über den Berliner Ring und auf dem Volksparkgelände.

2.10. Vorbelastungen

Es liegen keine Vorbelastungen vor.

2.11. Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich befindet sich ein Kanal, der aufgrund der damals angedachten Bebauung mit einem Altenheim dort verlegt wurde.

Der unterirdische Kanal darf nicht überbaut werden und nur in Absprache mit dem Versorgungsträger bepflanzt werden.

Dem Versorgungsträger wird ein Leitungsrecht eingeräumt.

3. Planungskonzept

3.1. Art und Maß der Nutzung

Vorgesehen ist die Bebauung des Gebietes mit Reihenhäusern und Einzel- bzw. Doppelhäusern. Für das seit 1994 hier geplante Altenheim hat sich kein Investor gefunden.

Im Bebauungsplan-Entwurf ist vorgesehen, das Grundstück (Fl.Nr. 4744/10) entlang der Jahnstraße mit zwei Einzel- oder Doppelhäusern zu bebauen, ähnlich den östlich davon bestehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Häuser sollen mit II oder III Vollgeschossen und entweder flachem nicht ausbaubaren Satteldach oder Flachdach errichtet werden.

Im westlichen Bereich dieses Grundstückes (Fl.Nr. 4744/10 und Fl.Nr. 4744/11) soll eine Reihenhauszeile mit II+D Geschossen entstehen. Für eine ausreichende Gartenfläche dieser Häuser ist es notwendig die ursprünglich ausgewiesene, aber noch nicht hergestellte Grünfläche mit einzubeziehen (Teilfläche Fl. Nr. 4744/11).

Im Zentrum des Grundstücks (Fl.Nr. 4744/10) ist eine Zeile mit II+D-geschossigen Reihenhäusern geplant.

Die im Bereich der Reihenhäuser festgesetzten Auslastungsziffern mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 überschreiten die Obergrenzen der BauNVO. Dies ist der besonderen städtebaulichen Situation geschuldet, die hier eindeutig nach Süden bzw. Westen ausgerichtete Reihenhäuser auf relativ kleinen und damit kostengünstigen Grundstücken vorsieht. Die allgemeinen Anforderungen ab gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, sodass diese Überschreitungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt werden können. Für die Baurechte der Einzel- bzw. Doppelhäuser werden die vorgegebenen Werte der BauNVO eingehalten.

3.2. Verkehrliche Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt zum einen von der Jahnstraße für den östlichen Bereich, zum anderen über eine Stichstraße von der Josef-Manger-Straße für den zentralen und westlichen Bereich des Gebietes.

Die Stellplätze für die zwei Einzel- bzw. Doppelhäuser an der Jahnstraße werden direkt auf den neuen Grundstücken nachgewiesen, jede Einheit verfügt über eine Garage und einen Stellplatz.

Die beiden Reihenhauszeilen der Anlage verfügen über jeweils zwei Stellplätze bzw. Garagen/Carports innerhalb der Sammelparkierung an der neuen Stichstraße.

3.3. Stadtgestalt

Der räumliche Abschluss der Wohnbausiedlung soll an dieser Stelle unter Berücksichtigung der städtebaulichen Charakteristika vollendet werden.

In Anpassung an die umliegende Bebauung an der Jahnstraße ist die dortige Bebauung bestehend aus zwei Einzel- bzw. Doppelhäusern geplant.

Im Westen begleitet die neue Reihenhauszeile den öffentlichen Geh- und Radweg, zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung (Altenwohnungen) bildet sie eine eindeutige räumliche Situation.

Im mittleren Bereich des Plangebietes soll eine Reihenhauszeile entstehen. Damit wird die städtebauliche Konzeption (räumlicher Abschluss durch Querstellung der Gebäude) fortgeführt.

4. Immissionen

Der an Stelle des im Bebauungsplan Nr. 425 M vorgesehenen Altenheimes geplante Wohnungsbau wird die Immissionsbelastungen (hinsichtlich Verkehr) nur unwesentlich erhöhen. Dabei entsteht Anliegerverkehr für 2 Einzel- bzw. Doppelhäuser und für bis zu 14 Reihenhäuser.

5. Versorgungsleitungen

Bestehende oberirdische und unterirdische Versorgungsleitungen werden mit ihren Schutzzonen und zu ihrem Schutz notwendigen Auflagen im Bebauungsplan festgesetzt.

Alle für die Versorgung des Gebietes neu zu verlegenden Leitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

6. Grünordnung

Das Plangebiet umfasst Wohnbauflächen, deren Überbauung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und somit auszugleichen ist.

Die grünordnerischen Belange sind im Bebauungsplan Nr. 425 P integriert. Ein gesonderter Grünordnungsplan, wie für den Bebauungsplanes Nr. 425 M (rechtskräftig seit dem 02.09.1994), in dem die Grünordnung im Gesamtbereich geregelt ist, wurde nicht erstellt.

6.1. Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

6.1.1. Planungsrechtliche Situation der Eingriffsregelung

Gemäß § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Um die Situation des Geländes zum Zeitpunkt vor und nach der Planung zu charakterisieren, wird im folgenden die Bestandslage und die Situation nach der Umsetzung der Planung bewertet. Dadurch kann aufgezeigt werden, in welchem Maß die geplante neue Nutzung in der Bilanz zu einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führt.

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen" vom September 1999 zu Grunde gelegt.

6.1.2 Bewertung von Bestand und Planung

Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. in der Bebauung bisher nicht überbauter bzw. nicht überplanter Flächen.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren. Der Boden kann nicht mehr als Filter bzw. Puffer für Schadstoffe dienen; er verliert seine Bedeutung für den Wasserhaushalt, wodurch die Grundwasserneubildungsrate verringert und der Oberflächenabfluss vergrößert wird. Versiegelte oder überbaute Flächen besitzen, wenn überhaupt, eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Die Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte sich deshalb auf das Mindestmaß reduzieren, offenen Bauweisen ist bei der Oberflächenbefestigung grundsätzlich der Vorzug zu geben.

6.1.3 Zustand vor dem Eingriff / Flächendifferenzierung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits als Wohnbaufläche (Altenheim) überplanten Bereich. Die Ausweisung der neuen Wohnbaurechte erstreckt sich auf dieses planungsrechtlich bereits bebaubare Gebiet. Lediglich die damals geplante öffentliche Grünfläche im Westen wird mit in die Wohnbaufläche einbezogen.

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen gehen Brachflächen verloren.

6.1.4 Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff

Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen kommt es zu einer grundlegenden Umgestaltung und damit zu einer Veränderung des Wertes des Gebietes für Natur und Landschaft. Eine wesentliche Größe ist der Grad der Versiegelung, der durch den Anteil der überbauten Flächen gekennzeichnet wird. Die Versiegelung vernichtet nicht nur einen Standort für Tiere und Pflanzen, sondern greift auch nachhaltig in die Bodenverhältnisse sowie die Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse ein. Der Versiegelungsgrad bedingt darüber hinaus die lokalklimatischen Eigenschaften des Gebietes und ist eine Messgröße für deren Aufenthaltsqualität.

Dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>

- Größtmöglicher Erhalt des Gehölzbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

<u>Schutzgut Wasser</u>

- Offene Bauweisen bei der Oberflächengestaltung der Gewerbeflächen
- Versickerungsfähige Beläge

<u>Festzusetzende grünordnerische Maßnahmen</u>

- Fassaden und Dachbegrünung der Gebäude
- Pflanzgebote heimischer Gehölze auf den privaten Grundstücken

6.1.5 Ermittelung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen für die geplanten Wohnbauflächen

Der Bebauungsplan Nr. 425 P ersetzt einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 425 M, welcher wiederum einen Teilbereich des Bebauungsplans 425 I ersetzt hat. Bei der Beplanung des Bereiches Jahnstraße / Berliner Ring im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 425 I (rechtskräftig seit 05.02.1993) wurde der Eingriff in Natur und Landschaft über Ausgleichsflächen am Lärmschutzwall bereits abgegolten. So sind für den Eingriff durch den Bebauungsplan 425 P keine Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.

6.2. Grünordnungsplan-Entwurf

Das Planungsgebiet umfasst Wohnbauflächen, deren Überbauung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und somit auszugleichen ist.
Wie bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (in Pkt. 6.1. näher ausgeführt), wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um die notwendigen Ausgleichsflächen zu reduzieren.

6.2.1. Freiflächengestaltung

Im Einzelnen wurde im Bereich des Wohngebietes eine entsprechende Eingrünung sowie eine vorrangig versickerungsfähige Oberflächengestaltung festgelegt. Mit differenzierten Pflanzgeboten ist die adäquate Einbindung der gewerblich genutzten Flächen und die Bepflanzung der Straßenränder gesichert.

6.2.2. Pflanzgebote / Gehölzartenübersicht

Bei der geforderten Pflanzung von Gehölzen sind u.a. folgende Arten möglich:

<u>Arten für Einzelbäume:</u>
(hochstämmige Laubbäume 3 x verschult,
Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

<u>Arten für Heister und Sträucher:</u>
(mind. 2 x verschult, Mindestgröße 200 - 250 cm
bzw. verschult, Mindestgröße 80 - 100 cm)

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche

Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

Neben den o.a. Arten sind alternativ insbesondere heimische Laub- und Obstgehölze gestattet.

<u>Arten für Kletterpflanzen/Fassadenbegrünung:</u>
(Kletterpflanzen 2 x verschult mit Topfballen)

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	wilder Wein - rankend
Parthenocissus tricuspidata	wilder Wein - selbstklimmend
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Vitis vinifera	Weinrebe

Teil II Umweltbericht

1. Umweltbericht

1.1. Beschreibung der Festsetzungen

1.1.1. Angabe zum Standort

Siehe Punkt 2.1. der Begründung

1.1.2. Art des Vorhabens

Das vorliegende Konzept des Bebauungsplanes sieht eine Änderung des bestehenden Baurechtes zugunsten von verdichtetem Siedlungsbau als Abschluss des Wohngebietes Jahnstraße vor. Nähere Angaben zu Art und Maß der Nutzung siehe Punkt 3.1. der Begründung.

1.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die gesamte Größe des Bebauungsplangebietes Nr. 425 P beträgt ca. 4.467 m^2, wovon das neu beplante Flurstück Nr. 4744/10 eine Größe von ca. 4.249 m^2, der benötigte Teil der Grünfläche auf Flurstück Nr. 4744/11 eine Größe von ca. 218 m^2 hat.

Die bisher für das Altenheim vorgesehene überbaubare und somit mögliche versiegelte Fläche inklusive Tiefgarage betrug ca. 2.200 m^2. Die nun für Wohnungsbau und Verkehr überbaubare Fläche in diesem Gebiet beträgt ca. 2.100 m^2, was eine Minderung gegenüber der bisherigen Planung um ca. 100 m^2 bedeutet.

1.1.4. Darstellung der Festsetzungen

Die städtebauliche und grünordnerische Struktur des Planungsgebietes wird im Wesentlichen durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen geregelt:

- Nutzungsgliederung in WA (allgemeines Wohngebiet).
- Maß der baulichen Nutzung: Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Höhenentwicklung (max. Anzahl der Geschosse), die zulässige Geschossfläche sowie die Grundflächenzahl als Festsetzungen aufgenommen.
- Grünordnungsfestsetzungen: Wesentliche Baumpflanzungen, Pflanzbindungen, Versickerung, Dachbegrünung etc.

1.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

1.2.1. Bestandsbeschreibung (siehe nachfolgende Tabelle)

(Eine Darstellung der planungsrechtlichen Bestandssituation des Plangebietes kann dem Punkt 2.2. der Begründung entnommen werden.)

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1. Mensch Erholungs raum	Erholungswirksame Strukturen: - Radweg entlang der B 22 und in den Hauptsmoorwald - unmittelbare Nachbarschaft zur Grünfläche (nördlich), Volkspark angrenzend Tätigkeitseignung: Aufgrund der vorhandenen Sportflächen sowie des nahe gelegenen Stadionbades und des Hauptsmoorwaldes weist der Untersuchungsraum einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert auf.	gering/mittel	hohe Bedeutung aufgrund der Nähe zum Volkspark und Hauptsmoorwald
- Lärmschutz	Das geplante Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich des Berliner Rings. Bei der bereits erfolgten Realisierung des umgebenden Wohngebietes wurde bereits ein Lärmschutzwall errichtet.	gering/mittel	geringe Bedeutung
- Luftreinhaltung	Das Wohngebiet ist eher von Schadstoffemissionen des Berliner Rings betroffen, als dass davon auf die nähere Umgebung erhebliche Immissionen ausgehen.	gering	Die lufthygienische Situation im Bereich des geplanten WA ist - trotz der Nähe zum Berliner Ring - insgesamt besser als in der Innenstadt.
2. Pflanzen und Tiere - Lebens raum (Biotop)	Flächennutzung Vorhanden sind im Geltungsbereich: - Brachen und Ruderalfluren	gering	

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
	Biotope nach der Biotopkartierung Vorhanden sind im **engeren Untersuchungsraum** - Bachlauf "Teufelsgraben", nördlich angrenzend (Biotop 85 SBK 1989)		Flächen mit xxx Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz **außerhalb des Geltungsbereichs**
- Biotopver-netzung			
3. Boden			
- Filter-funktion			
- Biotop-funktion			
- Nutzungs-funktion			
4. Wasser - Ober flächen gewässer			
- Grund wasser Nutzungs funktion			
- Grund wasser, ökologische Funktionen			

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
5. Luft			
6. Klima			
7. Landschafts- und Siedlungsbild			
8. Kulturgüter			

Zusammenfassende Bewertung:

xxx

1.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

1.3.1. Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut	mögliche Wirkfaktoren	Bewertung
1. Mensch - Erholungsraum	- geringe Inanspruchnahme erholungswirksamer Strukturen (Grünfläche)	äußerst geringe Beeinträchtigung, da das Erholungsangebot in der direkten Umgebung sehr hoch ist
- Lärmschutz	Lärmbelästigung durch Anliegerverkehr	geringe zusätzliche Beeinträchtigung durch Anliegerverkehr
- Luftreinhaltung	Durch die neue Stichstraße wird sich die Emission von Luftschadstoffen erhöhen	

Schutzgut	mögliche Wirkfaktoren	Bewertung
2. Pflanzen und Tiere - Lebensraum	- Flächenverlust	
3. Boden - ökologische Funktion - Nutzungs funktion	- Versiegelung - Verdichtung - Flächenentzug	
4. Wasser 4.1 Oberflächen - wasser	- Ablenkung des Oberflächenwassers - Abflußbeschleunigung	Durch die Anlage von einer neuen Straße / Versiegelungen werden die Kanäle mit Oberflächenwässer zusätzlich belastet und die Abflußspitzen erhöht.
4.2 Grundwasser -ökologische Funktionen	- Versiegelung	gering
- Nutzungsfunktion	---	---
5. Luft	Das geplante Wohngebiet und die vorhandene Straße B22, tragen zur Hintergrundbelastung bei.	Grenzwerte werden voraussichtlich nicht überschritten.
6. Klima	-	-
7. Landschafts- und Siedlungsbild	- visuelle Beeinträchtigungen	

Schutzgut	mögliche Wirkfaktoren	Bewertung
8. Kulturgüter	Denkmäler oder Archäologische Funde	Es gibt keine Hinweise auf Kulturgüter im Planungsgebiet

Zusammenfassende Bewertung:

xxx

1.3.2. Vermeidungs-Verminderungsmaßnahmen

(Grünordnung) siehe Punkt 6.2.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde festgelegt, dass Oberflächen vorrangig mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind, zudem wurden Fassaden- und Dachbegrünungen festgesetzt.

1.3.3. Ausgleichsmaßnahmen

Ermittelung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen für die geplanten Wohnbauflächen. Nähere Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen siehe Punkt 6.1.5.

1.4. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Ziel der Planung ist das bereits bestehende Wohngebiet mit einer den Bestand ergänzenden Bebauung zu vollenden.

Unter Prüfung von Alternativen erfüllt das geplante Wohngebiet die gewünschten Vorraussetzungen am besten.

1.5. Zusammenfassung

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei Realisierung des Vorhabens bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut xxx und xxx verbleiben werden.

Der Eingriff ist im Wesentlichen durch den Verlust von unversiegelten Flächen, und durch Zunahme des Verkehrs bestimmt. Die Auswirkungen des Vorhabens sind lokal begrenzt.

Berücksichtigt man die über den Bebauungsplan mit Grünordnung gesicherten Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen im Planungsgebiet und Ausgleichs-maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes, so sind die Auswirkungen als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.

Bamberg, den 05.04.2006
Stadtplanungsamt

(Harald Lang) (Stephan Schaefer)